

附錄



鄭國濤會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

特許會計師
執業會計師

本行參考編號：3O0069/MC/LJ/LP/ac

二零零三年四月二十三日

私人及機密資料

敬啟者：

晉利地產金融有限公司(「晉利」)

根據於二零零二年八月二十二日發出及本行於本文所呈述，而由特別委員會於二零零二年十月九日批准之委任函件(「委任函件」)(副本載於附錄A)所載之委任條款，本行謹此通知貴會，本行已正式完成調查本行受託之事宜，並以調查報告之方式於本文刊載有關之調查結果。

審查程序及調查結果

本行之調查報告僅為委任函件所載之用途而並非其他用途提交。由於本行過往及現時均獨立於晉利，本行透過分析以下資料以了解晉利之財務資料：(a)晉利於有關期間之年報及經審核賬目之財務資料及(b)晉利之管理層向本行提供之內部管理資料。於達成調查結果時，本行已遵照核數準則第710條「接受委託進行有關財務資料之協定程序」進行必需之審查程序，該等審查程序已於本行之委任函件協定。

由於本行之委任僅與委任函件所特別界定之特定事宜有關，而並不適用於晉利或組成該集團之任何公司整體或個別之任何財務報告表，因此，本行所進行之程序並不構成由香港會計師公會頒佈之審核準則所界定之審核或審查。

續...第2頁

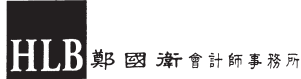
6/F, Wheelock House, 20 Pedder Street, Central, Hong Kong SAR Tel: + (852) 2810 8333 Fax: + (852) 2810 1948

香港中環畢打街20號會德豐大廈6字樓 電話：+ (852) 2810 8333 傳真：+ (852) 2810 1948

E-mail: hic@hic.com.hk Web Site: <http://www.hic.com.hk> 電子郵件：hic@hic.com.hk 網址：<http://www.hic.com.hk>

A member of International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers 本所為 國際成員之一 為一世界性之會計師事務所及商業顧問

附錄



致：晉利地產金融有限公司
特別委員會

日期：二零零三年四月二十三日

頁數：2

本行就晉利之少數股東所作指控（詳情載於委任函件）而進行之調查過程之詳情，連同有關之調查結果，載於本行上述之調查報告。

本行之調查結果之執行概要如下：

1. 有關若干關島物業並無進行獨立估值，而彼等之真正價值並無妥善地於晉利之賬目中反映之指控

(i) 「投資物業」之估值

據本行調查所得，載於經審核賬目之「投資物業」之估值已遵照會計實務準則第2.113號妥為處理。

(ii) 「其他物業」之估值

據本行調查所得，晉利就分類為「其他物業」項下租賃土地之關島物業之會計方法所採納之會計政策，乃遵照會計實務準則第2.114號（經修訂），該項經修訂會計實務準則於二零零零年七月一日或之後開始之財務期間有效。

(iii) 「待出售物業」之估值

據本行調查所得，如經審核賬目披露，晉利於各有關期間就「待出售物業」之會計方法所採納之會計政策，乃遵照會計實務準則第2.117號及會計實務準則第2.122號披露。

2. 有關若干關島物業已租出但由此所產生之租金收入並無於晉利之賬目中記錄之指控

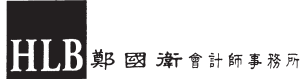
- 據本行調查所得，本行並無發現於有關期間內並未予以記錄之租金收入。

3. 有關一幢名為Tamuning Hotel之酒店乃興建於其中一項關島物業，晉利於其後出售該酒店，而有關出售所得款項並無於晉利之賬目中記錄之指控

據本行調查所得，晉利從未擁有Tamuning Hotel所在之地段。

續...第3頁

附錄



致：晉利地產金融有限公司
特別委員會

日期：二零零三年四月二十三日

頁數：3

4. 有關若干關島物業因不正確描述其個別用途而錯誤分類之指控

- 據本行調查所得，晉利將有關關島物業分類為投資物業、其他物業及待出售物業之會計政策，乃遵照香港普遍採納之會計原則，其中包括由香港會計師公會頒佈之會計實務準則。

5. Lot 2025-1-1-10, Dededo (「第2025地段」)

有關之指控如下：

- (a) 此物業並非空置之地段，而是由兩個上層設有一間空置辦公室之單位以及一幢名為Tamuning Hotel之酒店所佔用；及
 - (b) 上述酒店已售予一名韓國投資者，惟該出售事項並無於晉利之賬冊中記錄，而一名李姓男子已收取出售所得款項
- 據本行調查所得，晉利已將自第2025地段所得之有關租金收入妥善地於各有關期間之經審核賬目列賬。根據獨立測量師報告之資料，在沒有中斷的情況下，截至二零零二年十月二十一日查冊日期止，第2025地段從無興建酒店，而晉利現時及過往所有重要時間均在法律上有權決定第2025地段之用途、佔用情況及利益。因此，本行並不知悉於有關期間內發生任何挪用出售所得款項之情況。

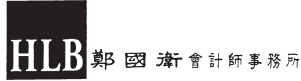
6. Lot 5163-Dededo, Guam Estate Number 4064, Suburban (「第5163地段」)

有關之指控如下：

- (a) 此物業於晉利截至二零零一年一月三十一日止年度之年報出現兩次，該物業之一部份為「投資物業」項下「位於美國關島之土地及樓宇」，建築樓面面積為6,100平方米，作為工業／商業／宿舍用途；而另一部份則為「其他物業」項下「位於美國關島之土地」，地盤面積為57,234平方米，作為工業用途；及

續...第4頁

附錄



致：晉利地產金融有限公司
特別委員會

日期：二零零三年四月二十三日

頁數：4

6. Lot 5163-Dededo, Guam Estate Number 4064, Suburban (「第5163地段」) (續)

- (b) 此物業已作為商業園租出若干時間，晉利應已就此收取租金收入。少數股東聲稱該租金之金額為重大。然而，此資料及／或租金收入從未於晉利之年報中披露
- 關於以上之指控，一關島之獨立測量師已被委任。獨立測量師報告並無提及第5163地段於有關期間內用作商業園。然而，獨立測量師有提及到，於所有重要時間及現時仍然有多個租戶同時佔用第5163地段之不同部份。本行注意到，除「用途類別」外，於經審核賬目披露有關第5163地段之詳情與有關所有權證書及有關一般明細賬之描述一致。本行亦注意到，晉利已於各有關期間之經審核賬目內將有關租金收入妥為列賬。

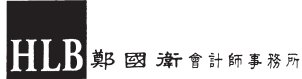
7. Lot 2112A-8, Tamuning, Dededo, Guam Estate Number 7001 (「第2112A-8地段」)

有關之指控如下：

- (a) 此物業並非空置之地段，而是有辦公室及商鋪；及
- (b) 此物業於晉利之賬目中不恰當地分類，並且租金收入是否已於晉利之賬冊中妥為記錄是個疑問
- 根據獨立測量師報告，晉利擁有第2112A-8地段之永久產權權益，該地段現為空置，並無任何現有租約。本行注意到，於經審核賬目披露有關第2112A-8地段之詳情與有關所有權證書、有關一般明細賬及獨立測量師報告之描述一致。本行注意到，第2112A-8地段於各有關期間之經審核賬目內被分類為「其他物業」項下之土地，而本行認為，第2112A-8地段已遵照會計實務準則第2.117號妥善地分類為「其他物業」。

續...第5頁

附錄



致：晉利地產金融有限公司
特別委員會

日期：二零零三年四月二十三日

頁數：5

調查報告之用途

調查報告僅為晉利使用而編製，而調查報告之副本有可能呈交予香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）、晉利之股東及／或公眾人士（僅供參考）。然而，為免產生疑問，本行概不對晉利以外之第三者，包括證監會、聯交所、股東及公眾人士特別承擔任何小心謹慎、職責及／或責任（包括但不限於因疏忽而產生者）。本行之調查報告僅為委任函件所載之用途提交，並僅供貴會參考，而並非用作任何其他用途或（在上文之規限下）在未得本行事先書面同意前分發予任何其他人士。

本行樂意與貴會討論調查報告及／或提供貴會所需之任何進一步資料或協助。

最後，本行謹此感謝特別委員會及貴公司之管理層於本行進行調查期間與本行衷誠合作。

此致

香港干諾道中111號
永安中心1601室
晉利地產金融有限公司
特別委員會 台照

鄭國衛會計師事務所
特許會計師
執業會計師
謹啟

香港，二零零三年四月二十三日